Der gesetzliche und vertragsmäßige Inhalt des Erbbaurechts nach der Verordnung vom 15. Januar 1919 und seine Wirkungen.

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Breslau,

vorgelegt von

Kurt Welter

Kammergerichtsreferendar in Berlin

1923.

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staats-
wissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.
Berichterstatter: Geheimer Justizrat Professor
Dr. Manigk.

Vorbemerkung.

Die Bodenreformbewegung, die im Erbbaurecht ein Mittel zur Bekämpfung des Bodenwuchers und der Wohnungsnot gefunden zu haben glaubt, seine Verwendbarkeit hierfür aber von der eingehenden Neuregelung des im BGB so stiefmütterlich behandelten Rechtsgebildes abhängig machte, hat den Anlaß zu der Verordnung v. 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72 ff.) gegeben.

Wenn hier von dem gesetzlichen und vertragsmäßigen Erbbaurechtsinhalt die Rede ist, so wird mit dem letzteren gerade eine der wichtigsten Neuerungen besprochen, nämlich die gegenüber der bisherigen Rechtslage bedeutend ausgedehnte Zulassung dinglicher Erweiterung des gesetzlichen Inhalts des Erbbaurechts durch Parteivereinbarung.

I. Kapitel: Der gesetzliche Inhalt des Erbbaurechts.

§ 1. **Begriff des Erbbaurechts** (§ 1 Abs. I VO, § 1012 BGB).

Der jetzt den Begriff des Erbbaurechts definierende § 1 Abs. 1 VO stimmt mit § 1012 BGB überein.

Das Erbbaurecht ist Grundstücksbelastung, dingliches Recht an (grundsätzlich) fremder Sache.

Es ist veräußerlich und vererblich. Soweit nicht die VO selbst (§ 5) eine Ausnahme macht, gilt § 137 S. 1 BGB. Unzulässig ist insbesondere die Bedingung des Erlöschens im Falle der Veräußerung (vgl. auch § 1 Abs. 4 S. 1 VO) und die Vereinbarung des Todes des Superficiars als Endtermin. Zeitlich ist das Erbbaurecht an keinerlei Höchst- oder Mindestgrenze gebunden.

§ 2. **Verbot der Stockwerkssuperficies** (§ 1 Abs. III VO, § 1014 BGB).

§ 1 Abs. 3 VO gibt den § 1013 BGB unverändert wieder.

§ 3. **Verbot von auflösenden Bedingungen und Aufhebungsansprüchen** (§ 1 Abs. IV VO).

Unter dem BGB waren solche Vereinbarungen nach herrschender Meinung zulässig (vgl. aber §§ 1017, 925 Abs. 2 BGB).

§ 1 Abs. 4 S. 1 VO verbietet weder aufschiebende Bedingungen noch Befristungen bei der Bestellung des Erbbaurechts. Für seine Übertragung gilt nach § 11 Abs. 1 VO dasselbe wie bisher nach §§ 1017, 925 Abs. 2 BGB. Die Zulässigkeit von Bedingungen bei dem Kausalgeschäft wird durch § 1 Abs. 4 S. 1 VO nicht berührt.

Aufhebungsansprüche schaffen nach § 1 Abs. 4 S. 2 VO nur eine **naturalis obligatio** für den Superficiar.

II. Kapitel: Der vertragsmäßige Inhalt des Erbbaurechts.

1. Abschnitt: Der aus dem bisherigen Recht übernommene vertragsmäßige Inhalt.

§ 4. Die Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. II VO (§ 1013 BGB).

Sie ist durch § 1 Abs. II VO gegenüber § 1013 BGB erleichtert.

Ihre Voraussetzung läßt sich jetzt dahin präzisieren: es muß sich um ein „Haus mit Garten", darf sich nicht um einen „Garten mit Haus" handeln.

Der Grundbuchrichter muß das Vorliegen dieser Voraussetzungen nachprüfen.

2. Abschnitt: Der von der VO neu geschaffene vertragsmäßige Inhalt.

§ 5. Allgemeine Gesichtspunkte.

Bisher erschöpfte sich der zulässige Erbbaurechtsinhalt in den §§ 1012—1014 BGB; ein Legalschuldverhältnis zwischen Eigentümer und Berechtigtem fehlte. Abreden über wichtige gegenseitige Rechte und Pflichten banden die Vertragsteile nur persönlich. Der häufig gewählte Ausweg, an die Nichterfüllung bestimmter Verpflichtungen des Superficiars die Bedingung des Erlöschens des Erbbaurechts oder einen Aufhebungsanspruch zu knüpfen oder solche Verpflichtungen in die Form von Belastungen des Erbbaurechts zu kleiden, war nicht immer gangbar und beeinträchtigte meist die Beleihbarkeit desselben.

Die VO hat diesem Mißstand durch eine großzügige Erweiterung des zulässigen Erbbaurechtsinhalts abgeholfen (§§ 2, 5, 27 Abs. 1 S. 2, § 32 Abs. 1 S. 2 VO).

Dingliche Wirkung erlangen Abreden nach §§ 2, 5, 27 Abs. 1 S. 2, § 32 Abs. 1 S. 2 VO durch Einigung und Eintragung gemäß §§ 873, 877 BGB, § 11 VO. Nicht nur die Vertragsteile persönlich, sondern auch ihre Rechtsnachfolger sind also aus Vereinbarungen nach §§ 2 usw. berechtigt und verpflichtet.

Es steht den Parteien frei, Vereinbarungen nach §§ 2 usw. ausdrücklich nur obligatorische Wirkung beizulegen.

Auch Abreden anderer als der in §§ 2 usw. bezeichneten Art sind zulässig, können aber niemals Erbbaurechtsinhalt sein, nie dinglich wirken.

Die Vereinbarung eines „Erbbauzinses" (§ 9 VO) gehört weder zum gesetzlichen noch zum vertraglichen Inhalt, ist vielmehr Belastung des Erbbaurechts.

§ 6. Vereinbarungen nach § 2 VO

Ziff. 1. Vereinbarungen über die Errichtung des Bauwerks können dem Baurecht des Superficiars eine entsprechende Verpflichtung zur Seite stellen, dürfen die Baubefugnis an sich aber nie ausschließen.

Abreden über die Verwendung des Bauwerks (z. B. als Miethaus, Geschäftslokal), wozu auch solche über die Höhe des Mietzinses und die Person der Mieter gehören, sichern dem Eigentümer den Einfluß auf die soziale Ausnutzung des Erbbaurechts.

Ziff. 2. Unter § 2 Ziff. 2 VO fällt nur die Versicherung des Bauwerks selbst (Brand, Hagel), nicht auch diejenige des Superficiars oder Eigentümers gegen Haftpflicht.

Die Zerstörung des Bauwerks beeinflußt den Bestand des Erbbaurechts nicht (§ 13 VO, § 1016 BGB). Zerstörung im Sinne des § 2 Ziff. 2 VO ist sowohl Zerstörung durch Naturgewalt als auch der Abbruch durch die Beteiligten selbst.

Ziff. 3. Der danach Verpflichtete haftet für die während der Dauer seines Rechts fällig werdenden Lasten und Abgaben; die Vereinbarung wirkt aber nur im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und Superficiar.

Mangels Vereinbarung nach § 2 Ziff. 3 VO trägt der Eigentümer die auf dem Grundstück als solchem ruhenden, der Superficiar die an das Bauwerk anknüpfenden Lasten und Abgaben (Grundsteuer: Gebäudesteuer).

Ziff. 4. Die nähere Regelung des Heimfallanspruchs enthalten die §§ 3, 4, 6 Abs 2, § 9 Abs. 3, §§ 32, 33 VO. Er ist ein subjektiv-dingliches Recht (§ 3 Halbs. 1 VO), wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger desjenigen Erbbauberechtigten, in dessen Person die Heimfallvoraussetzungen eingetreten sind, und führt zur rechtsgeschäftlichen Übertragung des Erbbaurechts auf den Eigentümer oder einen Dritten (§ 3 Halbs. 2 VO).

Der grundsätzlich den Parteien überlassenen Auswahl der Heimfallvoraussetzungen ziehen § 6 Abs. 2, § 9 Abs. 3 VO gewisse Schranken.

Der Heimfall beeinflußt den rechtlichen Bestand des Erbbaurechts selbst nicht. Seinen Einfluß auf dessen Belastungen regelt § 33 VO.

Zu den gemäß § 33 Abs. 1 S. 1 fortbestehenden Rechten gehören auch die nicht dem Superficiar zustehenden Überbau- und Notwegrenten (§§ 912, 917 BGB), und der Erbbauzins (§ 9 VO). Unter § 33 Abs. 1 S. 2 fallen Vormerkungen aus § 648 BGB, gemäß §§ 1844, 1914 BGB, § 54 FGG und gemäß art. 91 EGBGB. Auch Vormerkungen auf Änderung, Übertragung und Aufhebung fortbestehender Belastungen bleiben bestehen.

Außer den in § 33 Abs. 1 VO bezeichneten Belastungen erlöschen alle Grund- und persönlichen Dienstbarkeiten, Nießbrauchs- und Vorkaufsrechte am Erbbaurecht, alle Vormerkungen auf Übertragung oder Belastung desselben. Das Erlöschen tritt kraft Gesetzes mit der Realisierung des Heimfalls ein; die Löschung ist nur Grundbuchberichtigung im Sinne des § 894 BGB, § 22 GBO.

Den Einfluß des Heimfalls auf die einer nach § 33 Abs. 1 S. 1 VO fortbestehenden Belastung unterliegende persönliche Schuld des Superficiars regelt § 33 Abs. 2 VO; er ist jus cogens. Der Eigentümer haftet dem Gläubiger stets zunächst neben dem Erbbauberechtigten, ist diesem gegenüber aber zur Befriedigung des Gläubigers verpflichtet (§ 33 Abs. 2 S. 1, 3); dem Gläubiger gegenüber scheidet der Superficiar erst dann aus der persönlichen Haftung aus, wenn jener die Schuldübernahme genehmigt (§ 33 Abs. 2 S. 2 VO, § 416 BGB).

Ziff. 5. Unter § 2 Ziff. 5 VO fallen Vertragsstrafen nach § 339 und § 342 BGB, ferner auch die Vereinbarung einer Erhöhung des Erbbauzinses bei Verzug mit der Entrichtung desselben (Strafzins).

Ziff. 6. Wesen und Wirkung des Vorrechts ergeben sich aus § 31 VO. Es gewährt dem Superficiar einen durch den Abschluß eines neuen Erbbauvertrages zwischen dem Eigentümer und einem Dritten aufschiebend bedingten Anspruch, nach Ablauf seines Rechtes ein neues unter den zwischen dem Eigentümer und dem Dritten vereinbarten Bedingungen zu erwerben.

Das Erneuerungsvorrecht ist ein subjektiv-dingliches Recht, wird notwendig mit dem Erbbaurecht veräußert und vererbt.

Voraussetzung seiner Ausübung ist außer den in § 31 Abs. 1 S. 1, 2 genannten Voraussetzungen Einhaltung der zeitlichen Grenzen des § 31 Abs. 2 VO und des § 510 Abs. 2 BGB (vgl. § 510 Abs. 1, § 1099 Abs. 1 BGB, § 31 Abs. 3, 4 S. 2 VO).

§ 1097 BGB findet auf das Erneuerungsvorrecht keine Anwendung.

Die Form der Ausübung des Vorrechts regelt § 505 Abs. 2 BGB, ihre Wirkung im Verhältnis zwischen Eigentümer und Bevorrechtigtem § 505 Abs 1 BGB (§ 31 Abs. 3 VO). Das Erbbaurecht selbst entsteht noch nicht durch die Vorrechtsausübung.

Die Wirkung des Vorrechts Dritten gegenüber ergibt sich aus § 31 Abs. 4 VO; es gelten also § 883 Abs. 2, 3, § 888 Abs. 1 BGB.

Über die entsprechende Anwendung der §§ 506—509, 513, 1099—1102 BGB und die grundbuchliche Behandlung des Vorrechts (§ 31 Abs. 4 S. 3 VO) vgl. den Text der vollständigen Arbeit.

Die Erneuerung hat das Wiederaufleben der in § 29 VO bezeichneten Belastungen des Erbbaurechts nach Maßgabe des § 31 Abs. 5 VO kraft Gesetzes zur Folge, ohne daß es hierzu ihrer Neueintragung bedürfte. Diese ist nur Berichtigung im Sinne des § 894 BGB, § 22 GBO. Die Belastungen erhalten wieder ihren früheren Rang.

Ziff. 7. Die Abrede nach § 2 Ziff. 7 VO ist als durch die Ausübung des Kaufrechts aufschiebend bedingter Kaufvertrag aufzufassen. Die Kaufbedingungen, insbesondere der Kaufpreis, hängen von den gemäß § 2 Ziff. 7 VO getroffenen Vereinbarungen ab; mangels solcher gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere §§ 433 ff. BGB. Das Kaufrecht ist als Inhalt des Erbbaurechts ein subjektiv-dingliches Recht; Vormerkungswirkung hat es nicht.

§ 7. **Verfügungsbeschränkungen des Erbbauberechtigten nach §§ 5 ff. VO.**

§ 5 VO durchbricht den Grundsatz des § 137 S. 1 BGB, schließt aber die Veräußerlichkeit des Erbbaurechts nicht aus.

Umfang und Voraussetzungen der zulässigen Beschränkung ergeben sich aus § 5 VO.

Für die Zustimmung des Eigentümers gelten §§ 182 ff. BGB.

Die materiellen Wirkungen der Verfügungsbeschränkungen nach § 5 sind in §§ 6, 8 VO geregelt. Die Unwirksamkeit ist im Falle des § 6 und des § 8 VO eine absolute, aber durch nachträgliche Zustimmung des Eigentümers oder ihre Ersetzung gemäß § 7 Abs. 3 VO ex tunc heilbare (§ 184 BGB). Verfügungen nach § 8 VO vereiteln oder beeinträchtigen die Rechte des Eigentümers aus Abreden nach § 5 VO dann, wenn sie, von dem Erbbauberechtigten selbst vorgenommen, der Zustimmung des Eigentümers bedürften.

Verfügungen über das Erbbaurecht im Wege der Zwangsvollstreckung (§ 11 VO, § 864 Abs. 1, § 866 Abs. 1, § 870 Abs. 1 ZPO) sind der Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 ZVG) und die Eintragung einer Sicherungshypothek (§ 867 ZPO). Ist also die Veräußerung des Erbbaurechts an die Zustimmung des Eigentümers gebunden, so ist ein Zuschlag in der Zwangsversteigerung ohne diese Zustimmung grundsätzlich unwirksam. Das Versteigerungsgericht hat nach §§ 28, 37 Ziff. 5, § 83 Ziff 5 ZVG zu verfahren; über die dem Eigentümer gegen die Zwangsversteigerung als solche und den Zuschlag zu Gebote stehenden Rechtsbehelfe vgl. die vollständige Arbeit.

Verfügung im Wege der Arrestvollziehung ist die Eintragung einer Sicherungshypothek nach § 932 ZPO; Verfügungen des Konkursverwalters stehen Verfügungen in der von ihm gemäß § 126 KO, §§ 182 ff. ZVG betriebenen Zwangsversteigerung des Erbbaurechts gleich.

Die formelle Wirkung von Beschränkungen nach § 5 VO regelt § 15 VO. Gegen eine mißbräuchliche Ausnutzung von Abreden nach § 5 VO seitens des Eigentümers wird der Superficiar durch § 7 VO geschützt. Der mit der Erbbaurechtsbestellung verfolgte Zweck ergibt sich meist aus dem Erbbauvertrag. Eine Belastung entspricht dann dem § 7 Abs. 2 VO, wenn sie zur Beschaffung der zur Errichtung, Instandhaltung oder zum Wiederaufbau des Bauwerks notwendigen Mittel erforderlich ist, dem Wert des Erbbaurechts entspricht und der Superficiar Zinsen und Amortisation aus seinen Einnahmen bestreiten kann.

Der Anspruch des Erbbauberechtigten entsteht im Falle des § 7 Abs. 1 S. 1 Abs. 2 VO kraft Gesetzes, ist unübertragbar und im Falle des § 7 Abs. 1 S. 1 Abs. 2 VO unverzichtbar. Gerichtlich wird er in einem besonderen Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit unter Ausschluß des ordentlichen Rechtsweges geltend gemacht (§ 7 Abs. 3 VO). Die Verfügung des Amtsgerichts tritt auch für § 15 VO an die Stelle der Zustimmung des Eigentümers.

§ 8. **Vereinbarungen nach § 27 Abs. 1 S. 2, § 32 Abs. 1 S. 1 VO.**

Voraussetzungen und Inhalt der gesetzlichen Ansprüche des Superficiars ergeben sich aus § 27 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, § 32 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 VO. Die Höhe der Entschädigung oder Vergütung ist nur in den Fällen des § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 2 VO durch eine Mindestgrenze festgelegt.

In diese gesetzliche Regelung können die Parteien nach Maßgabe des § 27 Abs. 1 S. 2, § 32 Abs. 1 S. 2 VO mit dinglicher Wirkung eingreifen. Schranken sind aber auch der Parteivereinbarung durch § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 2 VO gezogen. Ob das Erbbaurecht das Wohnbedürfnis minderbemittelter Bevölkerungskreise befriedigen soll, ergibt sich aus dem Erbbauvertrag, aus der Person des Superficiars oder der Mieter des Erbauhauses, aus der Höhe der Mieten.

Gemeiner Wert ist der Verkaufswert; gemeiner Wert des Bauwerks ist der Unterschied zwischen den Verkaufswerten des unbebauten und des bebauten Grundstücks; der gemeine Wert des Erbbaurechts ist aus dem gemeinen Wert des Bauwerks und dem für die Zeit vom Heimfall bis zum Ablauf des Erbbaurechts sich ergebenden Wert der Grundstücksnutzung zu berechnen.